

Catella-Wohnungskarte 2020 zeigt starke Unterschiede in A- und B-Standorten

Die durchschnittlichen Wohnungsmieten sind in 81 deutschen Standorten im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 % gestiegen. Der stärkste Mietpreisanstieg war in der Kategorie „mittlere Lagen“, außerhalb der Top-7-Märkte zu verzeichnen. Gleichzeitig ist an nahezu allen Standorten die Rendite rückläufig. Im Mittel liegt die Spitzenanfangsrendite aktuell bei 4,37 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 22 Basispunkte gesunken. An B-Standorten ging die durchschnittliche Rendite deutlich stärker auf jetzt 3,82 % zurück. Mit der jährlichen Wohnungskarte möchte Catella Zahlen und Werte zur häufig aufgeladenen Diskussion im Mietwohnungsbereich beisteuern.

Investmentstandorte Deutschland 2020 Wohnen – Mieten und Renditen



Die regionalen Wohnimmobilienmärkte zeichnen sich 2020 durch zwei wesentliche Faktoren aus: einer weiterhin strukturell anhaltenden Urbanisierung und einer eher stagnativen Baulandausweisung. In der ökonomischen Konsequenz führt dieses Ringen um Raum zu einem weiterhin hohen Miet- und Kaufpreisniveau. Doch zusätzliche infrastrukturelle Standortfaktoren haben sich auf den Anforderungsprofilen nach vorne geschoben: zu nennen sind dabei die Mobilitätsprämisse bei der Entwicklung neuer Objekte, hier ÖPNV Anschluss und die sich daraus ableitende Konnektivität der Nutzer mit ihrem Umfeld.



KLICKEN Sie auf die Karte und das Pdf öffnet sich lesbar

„Die Rendite der Top-7-Wohnungsmärkte sank innerhalb der vergangenen zwölf Monate um 6 Basispunkte auf 2,9 %. Deutlich höher fiel der Rückgang an den B-Standorten aus. Mit Blick auf das Rendite-Risiko-Profil lässt sich vor allem für risikoaverse Investoren ein weiter zunehmendes Diversifizierungspotenzial mit attraktiver Rendite innerhalb Deutschlands registrieren. Gerade auf der Portfolioebene bieten sich zahlreiche Alternativen zur Risikominimierung,“ kommentiert Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella.

Zu den Zahlen:

Mieten:

- Die durchschnittlichen Wohnungs mieten der 81 analysierten Standorte sind in der jährlichen Gegenüberstellung weiter gestiegen. In mittleren Lagen beträgt die durchschnittliche Miete aktuell 8,97 €/m² und in sehr guten Lagen 11,54 €/m².
- Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies in den mittleren Lagen eine Preissteigerung von 5,13 % und in sehr guten Lagen von 4,19 %.
- Besonders auffallend sind dabei die unterschiedlichen Wachstumsraten verschiedener Lagen: Sowohl deutschlandweit als auch in den Top-7-Wohnungsmärkten sind die Mieten in den mittleren Lagen stärker gestiegen als in den sehr guten Wohnlagen.
- Der durchschnittliche Mietpreis der sehr guten Lagen in den Top-7-Wohnungsmärkten ist in unserer Analyse lediglich um 3,45 % auf aktuell 17,91 €/m² angewachsen, was das geringste Plus aller untersuchten Standort- und Lagekategorien bedeutet. Im Vorjahr (2018 vs. 2019) betrug es hier noch ca. 6 %.
- Der stärkste Mietpreisanstieg mit 5,38 % erfolgte in der Kategorie „mittlere Lagen“ außerhalb der Top-7-Märkte.
- Der absolut teuerste Standort mit einem Mietpreis von durchschnittlich 23,42 €/m² in sehr guten und 17,33 €/m² in mittleren Lagen wird aktuell in München gemessen.
- Der geringste Mietpreis mit durchschnittlich 6,17 €/m² wurde in mittleren Lagen in Duisburg registriert. In den sehr guten Lagen werden dagegen in der Stadt Remscheid durchschnittlich nur 7,50 €/m² verlangt.

Renditen:

- Weiterhin ist an nahezu allen 81 untersuchten Standorten ein Renditerückgang festzustellen. Im Mittel liegt die aktuelle Bruttoanfangsrendite bei 4,37 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 22 Basispunkte gesunken. Auch hier ist eine nachlassende Kompressionsdynamik festzustellen. Im Jahr 2019 wurde noch ein Rückgang um 51 Basispunkte verzeichnet.
- Die Rendite der Top-7-Wohnungsmärkte sank in diesem Jahr lediglich um 6 Basispunkte auf 2,9 %. Deutlich höher fiel der Rückgang an den B-Standorten bzw. den Top-25-Märkten unseres Gesamtankangs aus. Die durchschnittliche Rendite beträgt hier 3,82 %, was einem Rückgang von 31 Basispunkten entspricht.
- Berlin bleibt aufgrund der sehr hohen Nachfrage und der starken Investitionsdynamik der vergangenen Jahre mit einer Bruttorendite von 2,40 % klarer Spitzenreiter. Die attraktivste Rendite lässt sich derzeit mit jeweils 6,60 % in Cottbus und Herne erwirtschaften.

Red.

Wir bringen gute Zahlen zum

Glänzen.

Geschäftsberichte,
Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de